

みなべ町空家等対策計画

平成31年4月

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 2
- 2. 計画期間 2
- 3. 対象地区 2
- 4. 対象とする空家等の種類 2
- 5. 空家等の調査 3
 - (1) 空家等調査方法
 - (2) 実態調査
 - (3) 調査期間
 - (4) 空家等情報のデータベース化
- 6. 空家等の適切な管理の促進 4
 - (1) 所有者等への責務の周知
 - (2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容
 - (3) 相談体制の整備等
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進 4
 - (1) 地域住民からの要望による活用
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 5
 - (1) 措置の方針
 - (2) 措置の実施
- 9. 住民等からの空家等に関する相談への対応 6
 - (1) 住民等からの空き家等に関する相談への対応
- 10. 空家等対策の実施体制 7
 - (1) 庁内の組織体制及び役割
 - (2) みなべ町空家等対策委員会
 - (3) 協議会
- 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 8
 - (1) 和歌山県との連携
 - (2) 除却補助事業の創設について

資料編

1. 特定空家等認定基準・各種様式	・ ・ ・ ・ ・	10
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	21

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町調査においても、300戸以上（平成28年度調査）の空き家があり、今後も空き家は増加すると考えられる。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成28年12月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「みなべ町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては第2次みなべ町長期総合計画に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。また住民からの通報、相談などに迅速かつ的確に対応するように努める。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成31年4月から平成36年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区はみなべ町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

みなべ町内全域に存在する、法第2条第1項に規定された「空家等」、及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

みなべ町内各区（各自治会）より空き家等に該当する可能性のある建築物を抽出し、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリング、外部からの現地調査などにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

(2) 実態調査

調査対象が空家等に該当するか否かの判断のため、敷地外から目視により次の項目を調査する。

①空家等判断基準

外観、表札、雨戸、電気メーター、郵便受け、生活のサイン等

②建築物、敷地の状況

建て方、構造、階数、玄関、外壁、窓ガラス、門扉、塀、雑草の繁茂等

③周辺環境

隣接地への影響、隣接する道路への影響等

(3) 調査期間

平成28年度に調査したものをベースとし、必要に応じ新たに調査を実施する。

(4) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建設課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

6. 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への責務の周知

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則であることから、適正に管理されていない空家等の現況や管理の責務等について周知する。

(2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

町広報誌、ホームページ等を通じ空家等の所有者等に対して情報提供を行うよう努める。

- ・相談窓口
- ・みなべ町空き家等の除却に係る補助金
- ・みなべ町空き家バンク など

(3) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから関係団体と連携を図りながら、空家等の所有者等に必要な情報を提供できるよう努める。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

(1) 地域住民からの要望による活用

空家等及び跡地の活用の促進に関し、所有者等の意向、地域のニーズ等の情報収集を行い、関係機関との連携を図りながら有効な方法について調査研究に努める。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■ 空き家バンク事業等の設置

空き家バンク制度への登録を可能とするため、空き家バンク窓口を設置し、利活用可能な空家等の有効活用に努める。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みに努める。

○ 空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「和歌山県特定空家等の判断基準」に基づき、町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

(2) 措置の実施

①お願い

事案確知後、速やかに「お願い文」を送付する。(P10 別紙 1)

②助言・指導

①を行い所有者等からなんらかの対応等がなく、町長が必要と認められた場合、特定空家等に認定し法第14条1項に基づく「助言・指導」を行う。(P11 別紙 2)

③勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。(P12 別紙 3)

④命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて法第14条第3項に基づく「命令」を行う。(P14別紙5)

ただし、命令を実施する場合においては、法第14条第4項の規定に基づきあらかじめその措置を命じようとする者、又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(P13別紙4)

また、命令をした場合においては、標識(P15別紙6)の設置・公示を行う。

⑤行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

ただし、代執行をなす場合においては、行政代執行法第3条第1項及び第2項の規定に基づき戒告書(P16別紙7)による通知、代執行令書(P17別紙8)による通知を経る。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

参考)和歌山県特定空家等の判断基準(P18別紙9)

平成29年2月8日和歌山県空家等対策推進協議会策定

9. 住民等から空家等に関する相談への対応

(1) 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び和歌山県空家等推進協議会、関係団体と連携、相談し対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

10. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・措置及び対処の実施・和歌山県空家等推進協議会及びその他関係機関との連絡、調整・道路交通安全確保等・その他の施策全般
産業課	<ul style="list-style-type: none">・空家等及び跡地の活用促進
生活環境課	<ul style="list-style-type: none">・環境、衛生に関する対策
教育学習課	<ul style="list-style-type: none">・通学路の安全確保・その他児童及び生徒の危険防止
税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) みなべ町空家等対策委員会

法の施行に関し、協議、検討する庁内機関を設置する。

(3) 協議会

法第7条に基づく協議会については、今後有用性を見極め、設置の必要性を検討する。

1 1. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 和歌山県との連携

法第 8 条及び第 15 条に基づき、情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な協力を仰ぐ。また空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助等の必要な財政上の措置について連携を図り取り組む。

(2) 除却補助事業について

平成 29 年度より施行している、みなべ町空き家等の除却に係る補助金事業について、空家等の問題を未然に防ぐことを目的とし推進していく。事業期間については、平成 35 年度までとする。ただし地域住民の要望等を踏まえ、見直し変更できるものとする。

みなべ町空家等対策計画は、今後の社会情勢の変動、地域住民の要望等を踏まえ、柔軟に内容を見直し変更できるものとする。変更に際しては、みなべ町空家等対策委員会に諮り、町長の決裁を得るものとする。

資料編

様

みなべ町建設課長

空家等への対応について(お願い)

平素は、みなべ町政へご協力をいただきましてありがとうございます。

標記の件につきまして、下記敷地に存する家屋等が下記の状態で、近隣に悪影響を及ぼしていると町へ報告がきております。

敷地及び家屋等については、所有者等に一義的な管理責任があるため、町として直接対応することはできません。

また、家屋等を不適正な状態で放置していると、近隣や第三者等へ損害を与えた場合、所有者等は被害者から、多額の損害賠償を請求される可能性があります。

つきましては、当該事案について、出来るだけ早い段階で善処いただくようお願い申し上げます。また、今後、当該施設につき、どのように管理等されていくか、下記までご連絡いただければ幸いに存じます。

以上、よろしくお願い申し上げます。

なお、このお願いについては、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第14条1項に基づく「助言・指導」に該当しないため、その旨申し添えます。

記

1. 敷地場所
2. 家屋等の状態

(連絡先)

みなべ町建設課

担当:

電話:0739-33-9370

みなべ町

殿

みなべ町長

(担当 建設課)

空家等への対応について(助言・指導)

あなたの所有する下記空家等につきまして、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第14条第1項の規定に基づき、助言・指導いたします。

下記敷地に存する(家屋等の状態)

敷地及び家屋等については、所有者等に一義的な管理責任があるため、町として直接対応することはできません。

また、家屋等を不適正な状態で放置していると、近隣や第三者等へ損害を与えた場合、所有者等は被害者から、多額の損害賠償を請求される可能性があります。

つきましては、当該事案について、できるだけ早い段階で善処いただくようお願いいたします。また、今後、当該施設につき、どのように管理等されていくか、下記までご連絡いただきますよう、お願いいたします。

なお、有効な対処等につき、ご対応いただけない場合は、法第14条第2項に基づく「勧告」を行う可能性があるため、その旨申し添えます。(この「勧告」が行われた場合、当該土地に係る固定資産税の住宅用地特例制度が適用されなくなります。)

記

1. 敷地場所

(連絡先)

みなべ町建設課

担当:

電話:0739-33-9370

殿

みなべ町長
(担当 建設課)

勸告書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとられるよう、法第14条第2項の規定に基づき勸告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
0

2. 勸告に係る措置の内容

3. 勸告に至った事由

4. 勸告の責任者 みなべ町建設課長
連絡先 0739-33-9370

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに、又はその期限を過ぎた場合においても、上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

みなべ町

殿

みなべ町長
(担当 建設課)

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、みなべ町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
みなべ町

2. 命じようとする措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

みなべ町建設課課長 宛て

送付先 : 〒645-0002 みなべ町芝742番地

連絡先 : 0739-33-9370

5. 意見書の提出期限

年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

みなべ町

殿

みなべ町
(担当 建設課)

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
みなべ町

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

みなべ町建設課課長
連絡先 : 0739-33-9370

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(教示)

- 1、この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、みなべ町長に対して審査請求をすることができます。
- 2、この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として(訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3、ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

【別紙6】

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。)第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
 みなべ町

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

みなべ町建設課課長
連絡先 : 0739-33-9370

5. 措置の期限

年 月 日

殿

みなべ町長
(担当 建設課)

戒 告 書

あなたに対し〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号によりあなたの所有する下記特定空家等の(措置の内容)を行うよう命じました。この命令を〇〇〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(措置の内容)を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

(1)所在地

(2)用途 住宅

(3)構造

(4)規模 建築面積 約 m²延べ床面積 約 m²

(5)所有者の住所及び氏名

- ・この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にみなべ町長に対して審査請求をすることができます。
- ・この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として(訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- ・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

殿

みなべ町長
(担当 建設課)

代執行令書

〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号によりあなたの所有する下記特定空家等を〇〇〇年〇月〇日までに(措置の内容) するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. (措置の内容)する物件

住宅 (附属する門及び塀を含む。)約 m2

2. 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3. 執行責任者

みなべ町建設課課長

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

- ・この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にみなべ町長に対して審査請求をすることができます。
- ・この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として(訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- ・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

【別紙9】

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

このため、各市町村が要件を付加することを妨げるものではありません。

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1 特定空家等の判定

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点* 0,0.5,1.0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>		床全体の沈下 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	最大50点
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			外壁等	(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>
		看板、給湯設備、屋上水槽等		(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>
			(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
		屋外階段又はバルコニー	(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			門又は塀	(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=510点)								

判定基準と同等と判断できる場合はそれぞれA・B・Cランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/> 不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内		3階建以上	
		離れ(大)	離れ(中)	離れ(大)	離れ(中)
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>
		L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	道路側離れ		
		隣地側離れ(中)	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)
		隣地側離れ(小)	道路側離れ(小)	道路側離れ(大)
	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	影響度(高)(中)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	
			影響度(低)			
		不良度(低)	影響度(高)(中)	判定にCランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			その他			
		影響度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>		

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		評定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		評定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	<input type="checkbox"/>					
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=310点)								

不良度の判定結果		不良度の判定
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上
		100点未満

特定空家等の判定結果		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 ；平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正：平成26年11月27日号外法律第127号

改正内容：平成26年11月27日号外法律第127号[平成27年5月26日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あ

らかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 二 計画期間

- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職

- 員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。